

Kommunal- og regionaldepartementet
Sendes elektronisk

Oslo, den 26 november 2020

Høringssvar - Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon m.v. i boliglovene

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, FBIO, vil benytte anledningen til å gi høringssvar til ovennevnte sak. I våre merknader følger vi kronologien i departementets høringssnotat.

1 Innledning

FBIO støtter departementets formål med å endre «boliglovene» slik at de tilpasses dagens digitale virkelighet.

Premissene

- Rettslig likestilling mellom møter som avholdes ved fysisk oppmøte og uten fysisk oppmøte
- Likestilling mellom skriftlig (papirbasert) kommunikasjon og elektronisk kommunikasjon
- Likestilling mellom fysisk og elektronisk underskrift av protokoller

er i tråd med de behov vi har sett det siste halvåret etter at covid-19-pandemien umuliggjorde gjennomføring av årsmøter/generalforsamlinger ved fysisk fremmøte. I tillegg til dette er det en naturlig følge av den digitalisering og arbeidsform storparten av alle boligselskaper/boligforvaltere har benyttet seg av og videreutviklet den siste tiden.

2 Personopplysningsvern

FBIO anser at det er viktig at boligselskapene har gode rutiner for behandling av personopplysninger og erfarer at det har vært fokusert i stigende grad i boligselskapene. FBIO oppfatter imidlertid ikke at «digitale årsmøter» gir boligselskapene flere personopplysninger enn man allerede har etter dagens lovverk.

3 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

FBIO er enig med departementet om at det er en svakhet at boliglovene ikke gjenspeiler den teknologiske utviklingen og boligselskapenes behov for effektive, fleksible digitale møter. Av denne grunn støtter FBIO departementets forslag om å fjerne krav til fysiske møter.

FBIO støtter også departementets syn om at det er lite hensiktsmessig å detaljregulere hva slags applikasjoner og teknologi som skal være lovlig. Det vil være en løpende utvikling av programvare og leverandører, og lovgiver bør heller stille krav om hvilke demokratiske

rettigheter som skal ivaretas, og den enkelte eiers og beboers rettigheter i forhold til de beslutningsprosesser som skal gjennomføres i boligselskapene. Eiernes rettslige posisjon må ikke endres i forhold til bruk av tidsmessige hjelpemidler og metoder.

Når det gjelder krav om tilslutning til de enkelte vedtak, stilles det krav i eierseksjonsloven alt etter viktighetsgrad for boligselskapet og beboerne/eierne. Disse flertallskravene vil kunne være retningsgivende når man skal ta stilling til på hvilken måte sakene skal behandles i boligselskapet også ved bruk av ny teknologi.

Det er enkelte organisatoriske, demokratiske forhold i tillegg til den enkelte eiers rettslige posisjon, som må ivaretas:

- Den enkeltes rettighet til å være med i beslutningsprosessen uavhengig av økonomisk, fysisk og kunnskapsmessig situasjon
- Rett til å fremme motforslag til fremsatte forslag og å få disse realitetsbehandlet
- Rett til å foreslå tillitsvalgte, benkeforslag, på andre kandidater enn de som er foreslått av styre/valgkomité, andre.
- Rett til universell informasjon rundt saker som skal behandles, dvs også om svar på spørsmål som enkelteiere stiller til styret som en del av saksbehandlingen.
- Forhåndsstemmegivning vil være ugunstig idet stemmer kan være avgitt på bakgrunn av utilstrekkelig informasjon i enkeltsaker. Årsmøtene er også en del av saksbehandlingen og ikke kun et voteringsorgan.

FBIO er enig med departementet der man i stedet for en tydelig regulering, i stedet foreslår «en mer skjønnsmessig bestemmelse som krever at styret skal sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling og årsmøte, er oppfylt. Bestemmelsen stiller også krav om systemer som sikrer at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og om at det benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.»

Bruk av forhåndsstemmer

FBIO er skeptisk til å innføre ordninger med forhåndsstemmer fordi det er sjelden at viktige saker blir behandlet i et årsmøte/generalforsamling uten at det kan fremkomme endringsforslag eller tilleggsinformasjon som taler for annet vedtak enn det som er foreslått i forkant av møtet. Det er også grunn til å legge vekt på at saksfremstillingen til årsmøtene/generalforsamlingene ikke har formalkrav, men loven legger snarere opp til at sakene kan utdypes i møtet før votering.

Ved valg vil det også være en dynamisk prosess som vanskelig kan ivaretas ved en ordning med forhåndsstemmer.

Det vil med andre ord, på bakgrunn av hva som er anført ovenfor, være en del utfordringer som krever oppmerksomhet. Departementet har selv i høringsnotatet beskrevet en del situasjoner hvor de elektroniske løsningene og saksbehandlingen knyttet til bruk av slike, ikke ivaretar verken organisasjonsmessige, demokratiske- eller rettslige krav til beslutningsprosessen. FBIO støtter departementets tanker om at dette antakelig lettest lar seg gjøre ved at den digitale løsningen deler utviklingen til en **drøftelsesfase** og en **avstemmingsfase**.

Det er da å foretrekke at avstemmingsfasen gjøres relativt kort slik at vedtakene fattes når bakgrunnsinformasjon/endringsforslag/nye momenter er kjent uten at det gis muligheter for aksjonering eller andre former for «konspirasjon».

FBIO er enig med departementet i at en skjønsmessig formulert bestemmelse er å foretrekke fremfor at lovverket skal knyttes opp mot spesielle applikasjoner.

4 Gjennomføring av styremøte

Med samme begrunnelse som er gitt når det gjelder årsmøter/generalforsamlinger, er det nødvendig å åpne for styremøter uten fysisk fremmøte. Det ligger svært mye bedre til rette for å benytte dagens applikasjoner (Zoom/Teams eller annet) for gjennomføring av styremøter - hvor det er et lite antall deltakere - enn i årsmøter/generalforsamlinger. Således er det en naturlig følge det departementet foreslår.

I prinsippet har man også tidligere behandlet saker i styrene uten fysisk tilstedeværelse, men dette har ofte vært i saker hvor det har vært ønskelig med en rask avgjørelse eller når andre hensyn har talt for det.

FBIO støtter departementets vurdering om at det bør foretas en endring slik at styrene selv bestemmer møteform.

5 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere

FBIO støtter departementets forslag om at styrene selv skal kunne velge kommunikasjonsform med andels- og seksjonseierne. Dette er også hensiktsmessig fordi så vel styreportaler som beboerportaler som benyttes ved boligforvaltning/forretningsførsel har nødvendige applikasjoner for slik kommunikasjon.

6 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

FBIO mener at boliglovene bør endres slik at elektronisk signatur likestilles med vanlig underskrift.

7 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

FBIO støtter departementets oppfatning av at lovene bør få regler som krever at dokumentasjon utarbeides i et lesbart format og oppbevares på et varig medium som tillater lagring i uendret form.

Oslo, den 26 november 2020
For Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon

Karl Arne Enqvist – styreleder (sign.)